【参考－２】

関連ツール等（関連する各種ノウハウ・様式の例など）

戸建て木造住宅の維持管理に関するつくり手等行動指針（案）・同解説の各項目において「ツール等の例示」として記したツール、手法、工夫及び留意事項等を以下に例示する。各類型に共通して使用できるように例を作成しているため、各工務店が、取捨選択し活用していただきたい。

指針項目	ツール等リスト
(2) 維持保全計画の策定	a.維持保全計画書〈P. 2〉
	b.修繕費用資金確保計画書（保守・補修・修繕計画書兼用）〈P. 3-4〉
	c.保証書〈P. 5〉
(3) 日常点検と保守等の実施	a.日常点検シート〈P. 6-9〉
	b.予測事象リスト〈P. 10〉
	c.禁忌行為事項リスト〈P. 10〉
	d.取扱説明書の保存について〈P. 10〉
	e.住まい手とのｺﾝﾀｸﾄの継続、住まい方冊子・リーフレット〈P. 11-12〉
(4) 定期点検と修繕等の実施	a.点検シート〈P. 13〉
	b.補修・修繕報告書〈P. 14〉
	c.点検日程調整用はがき〈P. 15〉
	d.点検お知らせはがき〈P. 15〉
(5) 臨時点検と修繕等の実施	a.連絡受付カード（作り手等用）〈P. 16〉
	b.連絡カード（住まい手用）〈P. 17〉
	c.支援事業者による支援サービスの例〈P. 18〉
(7) 住宅履歴情報の整備・蓄積と活用	a.図面データ管理〈P. 18〉

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
(2) 維持保全計画の策定	【(2) a】維持保全計画書

【例】

維持保全計画書（30年間）

点検計画

点検部位			主な点検項目	点検時期（年）						
				3	5	10	15	20	25	30
構造躯体	基礎	コンクリート基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆、蟻道等		○	○	○	○	○	
構造躯体	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害等		○	○	○	○	○	
構造躯体	床組	大引き、床束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動等		○	○	○	○	○	
構造躯体	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差し、梁、桁	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等		○	○	○	○	○	
構造躯体	小屋組	垂木、母屋、棟木、小屋束	雨漏り等の跡、小屋組の接合部の割れ等		○	○	○	○	○	
屋根・外壁・開口部等	屋根	瓦	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形等		○	○	○	○	○	
屋根・外壁・開口部等	外壁	サイディング壁	割れ、欠損、剥がれ、シーリング材の破断等	○	○	○	○	○	○	
屋根・外壁・開口部等	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひび、軒樋の垂れ下がり等	○	○	○	○	○	○	
屋根・外壁・開口部等	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ等		○	○	○	○	○	
屋根・外壁・開口部等	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良等		○	○	○	○	○	
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足等		○	○	○	○	○	
設備	配管設備	排水管	漏水、排水の滞留等		○	○	○	○	○	

保守・補修・修繕計画

保守・補修・修繕部位			定期的な保守	定期的な補修・修繕（年）3 / 5 / 10 / 15 / 20 / 25 / 30
構造躯体	基礎	コンクリート基礎立ち上がり		建て替え時に更新
構造躯体	土台	土台	5年ごとに防蟻・防腐措置	建て替え時に更新
構造躯体	床組	大引き、床束、根太	5年ごとに防蟻・防腐措置	⇔ 全面取替を検討
構造躯体	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差し、梁、桁		建て替え時に更新
構造躯体	小屋組	垂木、母屋、棟木、小屋束		建て替え時に更新
屋根・外壁・開口部等	屋根	瓦		⇔ 全面葺き替えを検討
屋根・外壁・開口部等	外壁	サイディング壁		⇔ ⇔ ⇔ ⇔ ⇔ トップコート吹き替え ⇔ 全面取替を検討
屋根・外壁・開口部等	雨樋	雨樋		⇔ ⇔ ⇔ 全面取替を検討
屋根・外壁・開口部等	軒裏	軒裏天井		⇔ 全面取替を検討
屋根・外壁・開口部等	開口部	屋外に面する開口部		⇔ 全面取替を検討
設備	配管設備	給水管		⇔ 全面取替を検討 水漏れはただちに補修
設備	配管設備	排水管		⇔ 全面取替を検討 水漏れはただちに補修

＜注意事項＞

・点検の結果を踏まえ、必要な場合は、保守・補修・修繕計画にかかわらず、保守、補修、修繕を行う。
・劣化の状況によっては維持保全計画の見直しを行う。
・住宅への被害が認められる大規模な地震、台風（暴風）、積雪など、災害の発生があった場合、臨時点検を行う。
・保守、補修、修繕にかかる料金は、保証書に記述の範囲とする。

補修、修繕時期を両矢印で示すことによって、時期の目安であるという表現とすることができる。

点検計画と、保守・補修・修繕計画を１つの表に示すことも可能である。

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(2) ｂ−1】修繕費用資金確保計画書（保守・補修・修繕計画書兼用）

【例】

			5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年	55年	60年	65年	70年	75年	80年	85年	90年	95年	100年
床下	80㎡	防腐・防蟻処理*1	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万
屋根	134 ㎡	屋根材（瓦）*2																				
	一式	雨樋						全交換 15万						全交換 15万						全交換 15万		
外壁	180㎡	外装材		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		造り替え 122万		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～
	230m	シーリング		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万
足場代	290㎡	足場のいるものを同時に行うとコストが削減できます		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3		25万*3
養生代	290㎡	足場のいるものを同時に行うとコストが削減できます		7万		7万		7万		7万		7万		7万		7万		7万		7万		7万
バルコニー	12㎡	防水シート		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万
開口部	一式	玄関ドア										本体交換 80万										本体交換 80万
	一式	アルミサッシ			網戸補修 0.3万～ /箇所		クレセント等部品交換 0.5～1万	網戸補修 0.3万～ /箇所			網戸補修 0.3万～ /箇所	本体交換 82万		網戸補修 0.3万～ /箇所			クレセント等部品交換 0.5～1万	網戸補修 0.3万～ /箇所			網戸補修 0.3万～ /箇所	クレセント等部品交換 0.5～1万
内装	10.5帖	畳		表替え 5.25～10.5万		交換 10.5～ 21万		表替え 5.25～10.5万		交換 10.5～ 21万		表替え 5.25～10.5万		交換 10.5～ 21万		表替え 5.25～10.5万		交換 10.5～ 21万		表替え 5.25～10.5万		交換 10.5～ 21万
	293㎡	塗り壁					塗り替え 136万					塗り替え 136万					塗り替え 136万					
	112㎡	フローリング					張り替え 120万					張り替え 120万					張り替え 120万					
	27㎡	クロス		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万
		内部建具		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4
	12㎡	台所床						張り替え 26万						張り替え 26万						張り替え 26万		
	4㎡	脱衣室床						張り替え 8.5万						張り替え 8.5万						張り替え 8.5万		
設備機器		給湯器	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万
	4カ所	換気扇			本体交換 6.5～10万			本体交換 6.5～10万			本体交換 6.5～10万			本体交換 6.5～10万			本体交換 6.5～10万			本体交換 6.5～10万		
		システムバス*5			出入り口付近修理 ～7万			本体交換 100万			出入り口付近修理 ～7万			本体交換 100万			出入り口付近修理 ～7万			本体交換 100万		
		システムキッチン	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	水栓交換 5万	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	本体交換 60万 （処分費含）	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	水栓交換 5万	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	本体交換 60万 （処分費含）	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	水栓交換 5万	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	本体交換 60万 （処分費含）	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万
		洗面化粧台			部品交換 1万～			本体交換 20万			部品交換 1万～			本体交換 20万			部品交換 1万～			本体交換 20万		
		便器		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～
		外部排水管*6		破損補修、 部材の交換 0.8万～		破損補修、 部材の交換0.8万～		劣化部分の 交換 0.8万～		破損補修、 部材の交換0.8万～		破損補修、 部材の交換0.8万～		劣化部分の 交換 0.8万～		破損補修、 部材の交換 0.8万～		破損補修、 部材の交換0.8万～		劣化部分の 交換 0.8万～		破損補修、 部材の交換 0.8万～

修繕費積立金目安　年●万円、月●万円

竣工から３０年までの部分を次頁に再掲する

規模は、モデル住宅で算出し、金額の単位は円、金額はおよその金額を示す。
*1　ベタ基礎の場合は、木部のみとなる。
*2　スレート屋根のメンテナンス時期はコケの付き具合によるが、約15年ごとに塗り替えを行い、50年ごとに葺き替えを行うことを目安とする。
*3　2階建の場合では足場を設置しない場合が多い。
*4　建具の種類や使い方による。ガラスなどの重い場合はレール、戸車の交換が早まる。不具合に気づいた時点で早めに調整をしておくと、部品交換に至らない場合が多い。
*5　在来の風呂の場合、30年で改修するように見込むとよい。
*6　西日の当る場所は劣化が早いなど、環境によって耐用年数が変わる。

出典「よくわかる長もちする住宅の設計手法マニュアル」((財)日本住宅・木材技術センター)

参考にできる公的資料

「住まいの管理手帳」((財)住宅金融普及協会)

「よくわかる長もちする住宅の設計手法マニュアル」((財)日本住宅・木材技術センター)

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(2) b-2】

【例】

			5年	10年	15年	20年	25年	30年
床下	80㎡	防腐・防蟻処理*1	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万	15～20万
屋根	134 ㎡	屋根材（瓦）*2						
	一式	雨樋						全交換 15万
外壁	180㎡	外装材		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～		塗り替え 57万～
	230m	シーリング		打ち替え 28万		打ち替え 28万		打ち替え 28万
足場代	290㎡	足場のいるものを同時に行うとコストが削減できます		25万*3		25万*3		25万*3
養生代	290㎡	足場のいるものを同時に行うとコストが削減できます		7万		7万		7万
バルコニー	12㎡	防水シート		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万		張り替え 10～25万
開口部	一式	玄関ドア						
	一式	アルミサッシ			網戸補修 0.3万～ /箇所		クレセント等 部品交換 0.5～1万	網戸補修 0.3万～ /箇所
内装	10.5帖	畳		表替え 5.25～10.5万		交換 10.5～ 21万		表替え 5.25～10.5万
	293㎡	塗り壁					塗り替え 136万	
	112㎡	フローリング					張り替え 120万	
	27㎡	クロス		張り替え 4万		張り替え 4万		張り替え 4万
		内部建具		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4		部品交換 ～1万*4
	12㎡	台所床						張り替え 26万
	4㎡	脱衣室床						張り替え 8.5万
設備機器		給湯器	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万	消耗品交換 1.5万	消耗品交換 1.5万	本体交換 15万
	4カ所	換気扇			本体交換 6.5～10万			本体交換 6.5～10万
		システムバス*5			出入口付近修理 ～7万			本体交換 100万
		システムキッチン	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	水栓交換 5万	水栓部品交換 ～1万	水栓部品交換 ～1万	本体交換 60万 （処分費含）
		洗面化粧台			部品交換 1万～			本体交換 20万
		便器		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～		機能部品の 交換 0.8万～
		外部排水管*6		破損補修、 部材の交換 0.8万～		破損補修、 部材の交換 0.8万～		劣化部分の 交換 0.8万～

出典「よくわかる長もちする住宅の設計手法マニュアル」（(財)日本住宅・木材技術センター）

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(2) c】保証書

【例】

●●工務店の●年保証システムについて
概要

保証基準

1.保証期間
起算日と保証期日の考え方

2.保証事項
判断の範囲

3.保証の範囲

4.維持管理
維持管理の必要性

5.定期点検
定期点検の実施

6.メンテナンス条項
メンテナンスの実施と保証期間の関係

7.保証責任の消滅

8.有償メンテナンス
有償の範囲

9.事故審査
住まい手と工務店の意見の不一致の場合

免責事項

保証内容及び保証期間

保証対象	保証期間	保証内容及び現象	適用の除外
(コンクリート工事) 基礎の仕上がり 土間	●年	・・・・・・・・・・・・・・	性能上支障のないヘアクラック・・・・・

留意事項
住宅瑕疵担保履行法の保証期間より短期間にすることはできない。
特別点検や有償修繕工事（特別点検を含む）を行うことを前提に、保証の延長を行うことも検討するとよい。
残余保証期間の引継ぎ体制を検討しておくとよい。
参考にできる公的資料
住宅瑕疵担保責任保険の資料

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
(3) 日常点検と保守等の実施	【(3) a-1】日常点検シート 【例】

日常点検シート

●月●日　天気

		無し	有り	場所・詳細
■屋根				
	屋根材の破損	□	□	
	はがれ、ズレ	□	□	
	表面劣化	□	□	
■天井		無し	有り	
	シミ	□	□	
■雨樋				
	排水不良	□	□	
	枯れ葉、ゴミの詰まり	□	□	
	変形・がたつき・はずれ	□	□	
■外壁		無し	有り	
	亀裂、破損、はがれ、ふくれ	□	□	
	著しい汚れ、カビ、藻の発生	□	□	
	シーリングにひび、破損	□	□	
	触ると、手に粉が付く	□	□	
■バルコニー		無し	有り	
	排水不良	□	□	
	枯れ葉、ゴミの詰まり	□	□	
	床のたわみ、変形	□	□	
■浴室		無し	有り	
	窓、出入り口枠の腐れ	□	□	
■内壁		無し	有り	
		□	□	
■床		無し	有り	
		□	□	
■給排水管		無し	有り	
		□	□	
■基礎		無し	有り	
		□	□	
■床下		無し	有り	
		□	□	

点検者

住まい方冊子と内容を合わせ、それに、点検のチェックポイントや保守や清掃等も記すとよい。

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(3) a -2】

9：点検の方法を知ろう

日常点検

納得いく住宅を建てて、住まい方にも気を配っていたとしても、住宅は年月と共に劣化していきます。長もちさせるためには、劣化に対しての早めの対処が重要です。これは、人間の健康管理と同じです。早期発見、早期治療です。これに勝る物はありません。

そこで、点検が重要となりますが、日常の清掃やお手入れで気がついたことをメモしておくことが非常に有効になります（日常点検）。そして、工務店が行う定期点検サービスの際にそれらを知らせることで、見逃してしまう恐れのある不具合も発見が容易になります。

また、不具合が見つかった時、保険契約の内容によっては修理費が出ることがあります。保険契約の内容に注意しておきましょう。

まずは、日常点検のコツをいくつかご紹介しましょう。

①雨の日の点検

雨漏りや、雨水の排水の不良は、雨の日にチェックすることが有効です。激しい雨が降っている、雨の日が続いているといった時には、ちょっと気をつけて、周辺を見回してみましょう。

雨漏りを発見した場合には、施工者に連絡をして、早めに対処しましょう。

敷地内の水はけが悪く、水たまりができていたり、雨水排水口があふれていたりすると、家の周囲に湿気がたまりやすくなり、家を傷めます。発見したら、排水溝の掃除を行うなど手入れをしましょう。また、庭や敷地内の水勾配の確保ができていない場合もあります。あまりにひどい場合は、工務店に相談して、対応を相談しましょう。

出典「住まい方 manual　･･･住まいを長もちさせるために･･･」（(財)日本住宅・木材技術センター）

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(3) a -3】

②その他、建具や設備機器など、日常動かしているものに対しての点検

建具や設備機器は、不具合があると、日常生活の中で気がつくものです。こういったものは放置せず、すみやかに工務店、メーカーに連絡しましょう。

また、戸車などの建具の金物は、使っているうちにすり減るので、定期的に取り換える必要があります。

建具の点検

開閉しにくいといった状態やねじの緩みを放置しておくと、建具金物を交換する必要が出てくる場合があります。こうなると、補修にもかなりのコストがかかってきますので、早めに解消しておくことが重要です。

不具合の内容
- 玄関ドア、引き戸の開閉に問題はないか(軸組が変形している可能性有り)。
- 窓やサッシの開閉に問題はないか(軸組が変形している可能性有り)。
- 鍵のかかりに問題はないか。

出典「住まい方manual ･･･住まいを長もちさせるために･･･」((財)日本住宅・木材技術センター)

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(3) a -4】

水回りの点検

不具合の内容
□キッチン
・蛇口からの水漏れはないか。
・排水に異常はないか。
・換気扇に異常はないか。
・シーリングが劣化していないか。
・コンロの点火はスムーズか。
・扉の開け閉めに問題はないか。
・流し台の下が濡れていないか。

□私の家はLPガスです。
LPガスの場合、空気より重いため下にたまるので、ウチワなどで掃き出すとよいでしょう。箒などではき出すと、こすれる時に静電気を起こす可能性があります。
□私の家は都市ガスです。
空気より軽いため天井に近い窓をあけるとよいでしょう。

・ガス臭くないか。
ガス漏れ箇所が分かる場合は、その元栓を閉め素早く換気します。
もし、夜にガス漏れが発生した場合、慌てて電気や換気扇を付けないでください。暗いからライターを付けるのもいけません。
スイッチの火花で引火することがあります。静かに窓を開けましょう。

□浴室
・タイルにひび割れはないか。
・床や壁にひびわれはないか。
・蛇口から水漏れはないか。
・排水に異常はないか。
・木製敷居に腐れはないか。
・虫が出ることはないか。
□トイレ
・水はきちんと止まっているか。
・便座にがたつきはないか。
・配管からの水漏れはないか。
・排水に異常はないか。
□洗面、洗濯
・洗面ボウルにひび割れはないか。
・蛇口からの水漏れはないか。
・排水に異常はないか。
・洗面台の下が濡れていないか。

出典「住まい方 manual ･･･住まいを長もちさせるために･･･」((財)日本住宅・木材技術センター)

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(3) ｂ】予測事象リスト 予測事象を予め知らせることによりクレーム防止になる。 住まい手からのクレームを予測事象項目リストに反映させ改善を図る。 【例】 ・建具が梅雨時にきつくなることがあり、そのまま使い続けると建具が傷む ・無垢の床板の透き ・梁の割れ ・荷重の変化による２年目以内の床の軋み音、建具機構の違和感 ・・・・
	【(3) ｃ】禁忌行為事項リスト 禁忌行為により、発生する可能性のある不具合を明記する。 例 ・点検時に基礎のまわりにものを置いている。 　→蟻害発見が遅れる、床下換気量低下。 ・基礎を擁壁代わりに使用し、水をためる。 　→コンクリートの劣化、土台の腐朽。 ・壁に板を打ちつけて物置台にする。 　→防湿シート、防水シートを破り雨漏り。
	【(3) ｄ】取扱い説明書（設備機器等）の保存について 住まい手が取り扱い説明書を紛失する事を想定し、建材メーカー等の Web サイトから、予め取り扱い説明書をダウンロードし、住宅履歴情報として保存しておく。 設備機器の不具合が発生し訪問する際に必要箇所をプリントし再度説明することが可能となる。 建材メーカー等の取り扱い説明書ダウンロードサービスが必要である。

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(3) e -1】住まい手とのコンタクトを継続する工夫

〇季節の挨拶

・暑中見舞いハガキ、年賀ハガキ等

・盆暮れの挨拶、カレンダー等の贈答品による挨拶

〇情報提供リーフレット、メールマガジン等、持参アイテム・郵送アイテムの作成、ホームページ開設

＜情報の内容例＞

日常の家事に役立つ情報

住まい手訪問記等、物件紹介

物件見学会案内

〇イベント開催

＜イベントの内容例＞

住まい方説明講習会（保守・補修セミナー）、新製品紹介、現場見学会、旅行、料理教室等

【(3) e -2】住まい方冊子・リーフレット

コーキング材等の補修材料、ドライバー等の補修用具、その他掃除用具等を一緒に渡してもよい。

・湿度に対する注意事項

・台風・地震・積雪への備えと注意事項

・火災への注意事項

・季節の変わり目の注意事項

・家具・設備機器購入時の注意事項

・購入家具・設備搬入時の注意事項

その１：湿気と水分は木造住宅の敵！

木造住宅の構造躯体である木材は、腐れ（腐朽）やシロアリによって劣化してしまいます。これらの現象は、森の中では、倒れた樹木が分解されて土に還る過程を受け持つ重要なものですが、住宅の中で起こると大きな問題となります。こういった劣化の主な原因は水分です。まず､水漏れ、結露、換気不足などで湿気がたまり、カビ害が出る。このような状態が長く続くと、腐れ等の問題が出てくるわけです。

したがって、住まい方の第一は、湿気を家の中にため込まないことです。家の中というのは、床下や小屋裏も含めてです。長もちしている伝統的な日本家屋を思い出してみましょう。軒が深く、雨が建物にかかりにくく、床下もオープンで風が通ります。また、開口は障子やふすま、木戸で気密性もなく、室内も風通しが良いですし、水回りは一箇所に集められて土間となっていて、湿気がこもりにくくなっています。現在の住宅は、快適性を求めたため、これとは全く反対の状況になっていると言えます。ですから、いっそう住まい方が重要になってきます。

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(3) e -3】住まい方冊子・リーフレット（その２）

今すぐにできる湿気対策

水蒸気の発生を抑える。
洗濯物を室内で干さない。
燃焼型ストーブの場合、換気を十分に行う。
ストーブでお湯を沸かさない。
大量の湯気が出るときは、換気扇を必ず使用する。
換気経路の確保
床下換気口の前に物を置かない。植栽を植えない。
換気扇を清掃する。
換気の入り口と出口を確保する。
空気流通促進
押し入れに物をつめこみすぎない。
家具と壁の間を5cmほどあける。
サーキュレーターを使用し、空気を攪拌する。

湿気水分に対して気を付けていても、それだけでは不足です。シロアリにとっては、湿気水分よりもえさがある方の影響が大きいのです。シロアリが喜ぶえさを家から遠ざける事が重要です。

今すぐにできるシロアリ対策

シロアリの餌を建物に近づけない
建物周囲に果樹を植えない
木材を建物周囲に置かない 家の周囲に長年置きっぱなしになっている木材はないか？ 鉢植えを置いている棚が常に湿っていないか？ 収納庫、下駄箱の中に長年置きっぱなしになっているものはないか？

出典「住まい方manual　･･･住まいを長もちさせるために･･･」((財)日本住宅・木材技術センター)

参考にできる公的資料

「住まいの管理手帳」((財)住宅金融普及協会)

「よくわかる長もちする住宅の設計手法マニュアル」((財)日本住宅・木材技術センター)

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
(4) 定期点検と修繕等の実施	【(4) a】点検シート

住まい手が理解しやすいように工夫。

カーボン式２枚綴りとするなど、住まい手と工務店とが同時保管の工夫が必要。

【例】

定期点検報告書

引き渡し日

●ヵ月点検	
お客様名	
点検日	
点検者	

	責任者印	担当者印

点検箇所	点検内容	異常	チェック欄
外部	1玄関ドアの開閉	有　無	
	2●●の開閉	有　無	
	3照明器具の転倒	有　無	
	4排水の通水状況	有　無	
	5・・・	有　無	
	6・・・	有　無	
	7・・・	有　無	
	8・・・	有　無	
	9・・・	有　無	
	10・・・	有　無	
内部	1●●の開閉	有　無	
	2照明器具の点灯	有　無	
	3キッチンの給排水	有　無	
	4・・・	有　無	
	5・・・	有　無	
	6・・・	有　無	
	7・・・	有　無	
	8・・・	有　無	
	9・・・	有　無	
	10・・・	有　無	

室名	内容

判定
□問題ありません。
　次回の点検は●年です。

□次回の点検前に補修が必要です。

□今すぐ補修が必要です。

お客様サイン
点検日にち

判定によっては、修繕等見積もり依頼書や修繕等依頼書をその場で渡し、円滑に、補修、もしくは修繕工事を実施する。

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(4) ｂ】補修・修繕報告書

【例】

補修･修繕報告書

引き渡し日

担当者印	受付者印	訪問者印	完了印	完了確認	履歴記入者印

お客様名	
点検日	
点検者	

補修･修繕内容	工事者名	工事内容	完了日	備考

お客様サイン
完了日にち

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項

【(4) c】点検日程調整用ハガキ【例】

(希望日を複数書き込めるようにし、調整の手戻りを防ぐ。)

定期点検日の予約

お名前	
ご住所	
電話番号	

●●工務店
点検時間 ●:●●~●:●●
休日 ●曜日

点検週間は●日から●日です

点検ご希望日を第3希望までお知らせ下さい。

第1希望日		□午前	□午後
第2希望日		□午前	□午後
第3希望日		□午前	□午後

気になるところ
□屋根
□外壁
□内部壁
□キッチン
□風呂
□洗面所
□その他

申し込み締め切り ●月●日

ありがとうございました。連絡をお待ち下さい。

【(4) d】点検お知らせハガキ【例】

(受け取った住まい手が点検希望を工務店へ電話連絡)

●年目点検のお知らせ

●●様

●年●月●日にお引き渡し後、いかがお過ごしでしょうか。
●月に●年目点検月を迎えます。つきましては、●●工務店にて無料点検を行いますので、下記フリーダイヤルにて、点検希望日をお知らせ下さい。

フリーダイヤル

0120-●●●●●●

点検時には、点検シートが必要です。お引き渡し時にお渡ししております点検シートをご用意くださいますようお願いいたします。
なお、電話連絡時に住まいについて気になっていらっしゃることがございましたら、ご遠慮なくお申し出下さい。

ご連絡お待ちしております。 ●●工務店

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
(5) 臨時点検と修繕等の実施	【(5) a】連絡受付カード（つくり手等用） 【例】

連絡受付カード（つくり手用）

受付者印	担当者印	訪問者印	完了印	完了確認	履歴記入者印

連絡者	
住所	
電話番号	自宅　　　　携帯

何が、どこが	いつから	どうなった
メモ（他の気になる部分等）		

緊急度判定

過去の不具合履歴　　　　　　引き渡し日

担当者　　　　　　　　　　　訪問スケジュール

補修・修繕内容	工事者名	工事内容	完了日	備考
お客様サイン		完了日にち		

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
	【(5) b】連絡受付カード（住まい手用） 【例】

連絡受付カード（住まい手用）

緊急電話番号
●●工務店　●●●●-●●●●

営業担当者 ●●
工事担当者 ●●

ご自分の情報をお伝え下さい

連絡者名	
ご住所	
お電話番号	自宅　　　携帯

電話受付者

以下の点について詳しく、教えて下さい。

何が、どこが	いつから	どうなった
メモ（他の気になる部分等）		

わかる範囲でお答え下さい

引渡し日

過去の修繕履歴

修繕スケジュールのご要望を第4希望まで教えてください

①	月	日	曜日	～	AM	PM
②	月	日	曜日	～	AM	PM
③	月	日	曜日	～	AM	PM
④	月	日	曜日	～	AM	PM

【(5) c】支援事業者による支援内容紹介

→　資料末尾参照

指針項目	参考となるツール、手法、工夫、留意事項
(7) 住宅履歴情報の整備・蓄積と活用	【(7) a】図面データ管理 既存不適格対応・リコール製品や部品への住宅履歴情報の活用のため、商品名・建材メーカー名の情報が掲載されている仕様書を保管する必要がある。 【例】

図書の種類		明示すべき事項
各種図面・計算書	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別及び配管に係る外部の排水ますの位置
	仕様書（仕上げ表を含む。）	部材の種別、寸法及び取付方法
	各階平面図	縮尺、方位、間取り、居室の寸法、階段の寸法及び構造、廊下及び出入口の寸法、段差の位置及び寸法、壁の種類及び位置、通し柱の位置、筋かいの種類及び位置、開口部の位置
	床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
	二面以上の立面図	縮尺並びに小屋裏換気孔の種別、寸法及び位置
	断面図又は矩計図	縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出、小屋裏の構造、各階の天井の高さ、天井の構造、床の高さ及び構造並びに床下及び基礎の構造
	基礎伏図	縮尺、構造躯体の材料の種別及び寸法並びに床下換気孔の寸法
	各階床伏図	縮尺並びに構造躯体の材料の種別及び寸法
	小屋伏図	縮尺並びに構造躯体の材料の種別及び寸法
	各部詳細図	縮尺並びに断熱部その他の部分の材料の種別及び寸法
	各種計算書	構造計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容

【(5) c】支援事業者による支援内容紹介

平成21年度にいわゆる長期優良住宅法が施行されたが、それに先がけて行われた、長期優良住宅先導的モデル事業では、大手住宅メーカーや以前から中小工務店向けのサービスを行ってきた建材メーカー等が立ち上げた新たなサービスのほか、中小住宅事業者自身が単独で、あるいはグループで連携して、設計、事務手続き、住宅履歴情報の蓄積、流通等のソフト面に取り組むといった新しい動きの存在が確認された。

中小工務店への支援は、従来、資材提供を中心に行われてきたが、モデル事業においては、それらに加え、長期優良住宅に求められる性能確保や維持管理、住宅履歴情報管理、各種手続きのサポート等に関する支援の仕組みが広がりつつある。

モデル事業でみられた具体的な支援内容の一覧を表に示す。

表　工務店等支援内容（長期優良住宅先導的モデル事業の提案内容より作成）

分類	サービス項目	具体的内容
維持管理	履歴情報保管	設計時データの保管、工事記録システムの構築、履歴情報管理・更新・保管、工務店倒産時の情報継承サポート
	維持管理サービス	維持管理計画書の作成サポート、点検リストの配付、点検システム（点検用往復ハガキの活用、自動点検通知）の提供、工務店倒産時の維持管理サービス引継ぎサポート
	その他住生活関連サービス	修理業者連絡リストの提供、24時間コールセンターの設置、住まい手への維持管理講座の開催
各種手続	構造設計	構造計算書の作成代行
	確認申請	申請書の作成相談、作成代行
	性能表示制度	申請書の作成相談、記入例の提供
	長期優良住宅	申請書の作成相談、記入例の提供
	住宅ローン	申請書の作成相談
営業	ツール提供	営業マニュアル、パンフレット・リーフレット・書籍の配付、現場シート・のぼりの提供、工務店向けホームページの提供、情報発信、イベント開催
	住宅展示場提供	
	HP作成支援	ホームページ作成、製作業者紹介
設計	工法の提供	特定の工法の提供
	設計ルールの提供	設計マニュアルの配付、研修会の開催
	プランチェック	意匠設計と構造設計のすり合わせ、設計ルールのチェック
	各種性能仕様相談	構造、温熱、設備関連の相談
	専用CADの利用	構造CADやプレカットCAD、見積もりCAD、履歴管理等との連動
	設計士紹介	工務店への設計士紹介
見積	見積サービス	見積もりCADの提供、履歴管理等との連動
施工	施工ルールの提供	施工マニュアルの配付、研修会の開催
	資材の提供	資材購入の義務、特定の工法の提供との連動
	共同仕入れ	木材や、特定の資材・設備の共同仕入れ
金融	工務店への運転資金融資	
	完成保証等の仕組み	
	出来高入金制	
既存住宅流通等	残存価値査定	残価査定、融資の提供
	賃貸斡旋サービス	同じネットワーク内の空き家情報の蓄積と情報公開
	買取保証	
人材育成	勉強会・研修会の開催	経営講座、技術研修会等の各種勉強会の開催
その他	住まい手への情報サービス	新聞配信、住まい手向けホームページの開設運営、住宅ローンの斡旋

出典「長期優良住宅先導的モデル事業提案内容とりまとめ」平成 22 年 2 月　（独）建築研究所

「長期優良住宅先導的モデル事業提案内容とりまとめ」では、工務店等支援の体制を、サービス提供主体によって次のように分類している。

表　工務店等支援の主体の分類

大分類	小分類
①業界団体等による支援	業界団体による工務店支援
	公的機関主体による工務店支援
②建材メーカー等による支援	建材・部品メーカーによる工務店支援
	資材流通業者による工務店支援
③大手工務店による支援	大手工務店による工務店支援
④工務店等の連携による支援	工務店連携による工務店支援
	建築家による工務店支援

これを工務店から見ると、支援主体がサービスを提供するという仕組みの「工務店から見たサービス享受型」と、コーディネーターは存在するものの、特定のテーマや問題意識を共有化したメンバーによるネットワークの傾向が強い「工務店ネットワーク型」に大きく分けられる（下図）。上表の①、②はサービス享受型であり、④はネットワーク型である。③は相互扶助の仕組みが強い場合はネットワーク型となり、会員工務店の関係が薄い場合はサービス享受型となる。
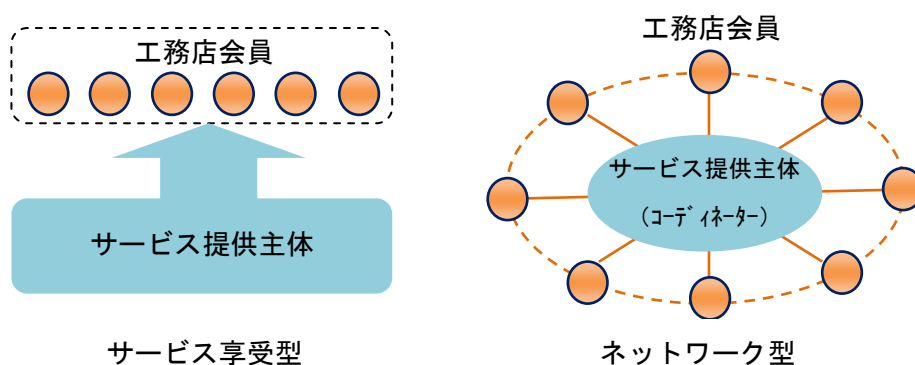
図　工務店支援の主体と会員の関係

出典「長期優良住宅先導的モデル事業提案内容とりまとめ」平成 22 年 2 月　（独）建築研究所

これらの事を参考に、自社の不得手な業務や体制に見合った支援内容を選択し、サービスを受けることによって、維持管理業務、住宅履歴情報の保管・活用を健全に行うことが可能となる。